

TRIBUNALE DI CATANZARO
-Prima Sezione Civile-
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE INTEGRATIVA

Relativa al **LOTTO 2** di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I.
Tenuto conto del diritto pignorato si procede al calcolo del valore di stima della Nuda Proprietà
Come richiesto dal Giudice con Atto di disposizione del 08/11/2023

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Procedura esecutiva immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I.

Premessa

Io sottoscritto Arch. Rocco GIORNO – C.F. _____, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio col n° 1798 – Cat. II° e con Studio Tecnico in Catanzaro in via Formia n°85;

Avendo ricevuto incarico dal Giudice con Provvedimento del 23 ottobre 2022 nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I.;

Visto l'Atto di disposizione del Giudice in data 08/11/2023 con cui si chiede di integrare la Relazione Finale di Stima relativamente al LOTTO n. 2 di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I. "... dando adeguatamente conto del diritto pignorato, e procedendo a calcolare il valore di stima della nuda proprietà";

Redigo per come disposto dal Giudice nel citato Atto la presente Relazione Integrativa.

Premesso che il Lotto n. 2 è composto da un Fabbricato in Comune di Catanzaro costituito da una unità immobiliare e che per come indicato nella preliminare Breve Relazione Scritta e nella Relazione Finale di Stima in risposta ai quesiti di cui al Punto 1 ed al Punto 2 del Provvedimento del 23 ottobre 2022 risulta:



TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE
in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

Titolarità attuale:

Dall'analisi delle visure storiche in Catasto Fabbricati, dal sottoscritto C.T.U. acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio e Servizi Catastali, nonché dalla documentazione in atti, Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria, si evince che il bene risulta attualmente intestato _____ in Nuda Proprietà per la quota di 1/1 ed a _____ in Usufrutto per la quota di 1/1.

Atti dai quali deriva l'intestazione:

La titolarità al _____ deriva per acquisto dalla società Paradiso Costruzioni S.r.l. con Atto Pubblico di Compravendita del 13/07/2009 con Rep. n. 149426 stipulato in Catanzaro dal Notaio P. Gualtieri. Successivamente con Atto di Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del 19/07/2016 con Rep. 5508 stipulato in Catanzaro dal Notaio P. S. Placida il _____ cede il diritto di usufrutto alla _____ riservandosi la Nuda Proprietà.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Indicazione se si tratta di abitazione principale del debitore:

Trattasi di abitazione principale del solo debitore _____.

Indicazione, se il bene è occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Il Bene risulta occupato anche dalla _____, titolare del diritto di usufrutto. Durante il sopralluogo la _____ ha esibito in qualità di intestataria un contratto di locazione con diritto di abitazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro con i seguenti estremi serie 3T n. 4417 del 09.11.2017 con durata dal 07.11.2017 al 07.11.2021.

*Si procede quindi a calcolare il valore di stima della nuda proprietà
 precisando che non necessita dividere il valore tra più intestatari.*

CALCOLO VALORE NUDA PROPRIETA' LOTTO N. 2

Criterio di Stima adottato

Esistono due modalità per la stima dell'usufrutto:

- 1) La prima, sintetica, cosiddetta "metodo tabellare", tipicamente utilizzata in ambito giuridico e tributario anche ai fini del pagamento delle imposte.
- 2) La seconda, analitica, proposta in letteratura tecnica-estimativa, determinando il più probabile valore di mercato di locazione del bene in questione.



MODALITA 1

Il calcolo dell'usufrutto deve essere effettuato utilizzando i relativi coefficienti ragguagliati al tasso d'interesse legale vigente per l'anno in corso. I criteri per il calcolo dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni).

Art. 14 D.Lgs. 346/1990 «La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato - norma dell'art. 17 sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse». Art. 17 D.Lgs. 346/1990 «La base imponibile, relativamente alle rendite e pensioni comprese nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) il valore che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente applicabile, secondo il prospetto allegato al testo unico sull'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, in relazione all'età della persona alla cui morte essa deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia [...]»

Semplificando la modalità di calcolo dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diversi procedimenti. Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso d'interesse legale e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario, la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica, oppure si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Valore della Piena Proprietà così come determinata in Relazione Finale di Stima:

€ 686.136,71

Età dell'Usufruttuario

nata il

:

73 anni

Tasso d'interesse legale (dal 1° gennaio 2023 la misura del saggio degli interessi legali - articolo 1284 del codice civile - è stata fissata al 5% in ragione d'anno, secondo quanto stabilito dal decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 13 dicembre 2022):

5%

Coefficiente Moltiplicatore, aggiornati come da tabella allegata al D.M. Finanze 20 dicembre 2022:

7

Percentuali Usufrutto e Nuda Proprietà in ragione della fascia di età 73/75 anni:

35 % / 65 %

Valore Usufrutto

€ 240.147,85

Valore Nuda Proprietà

€ 445.988,86



MODALITA 2

Il valore dell'usufrutto è uguale all'accumulazione iniziale di tutti i redditi, al netto delle spese, che spettano all'usufruttuario, fino alla fine del diritto di usufrutto. Per il calcolo del valore dell'usufrutto si applica il criterio di estimo basato sulla seguente formula, facendo riferimento al soggetto più giovane avente diritto (nel nostro caso unico soggetto con pieno diritto):

$$Vu = Ru \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$$

dove:

Vu = valore del diritto d'usufrutto;

Ru = reddito medio annuo derivante all'usufruttuario per il godimento della cosa, al netto delle spese.

Il reddito medio annuo viene calcolato utilizzando la sola sup. netta equivalente degli ambienti interni utilizzando i coefficienti così come individuati in Relazione Finale di Stima moltiplicata per il valore di locazione. Il valore di locazione è desunto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, ultimo semestre disponibile (I° 2023) - Comune di Catanzaro – Cod. Zona D8 – CZLido, Fascia Litoranea – Valore di Locazione per tipologia Ville e Villini: 7,2/7,8 €/mq di sup. netta x mese. Si utilizza il valore minimo essendo il Bene posto ha confine della zona e/o fascia di mercato;

$$267,10 \text{ mq} \times 7,2 \text{ €/mq/mese} \times 12 \text{ mesi} = 23.077,44 \text{ €}$$

La rendita annua di locazione per l'intera quota di usufrutto deve essere poi scontata per una quota di tasse e spese di gestione che viene determinata nel 30% del valore.

$$Ru = 23.077,44 \text{ €} \times 0,70 = 16.154,21 \text{ €}$$

n = anni di durata dell'usufrutto dal momento della stima alla scadenza dell'usufrutto e calcolato come numeri di anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza in relazione all'effettiva età dell'usufruttuario.

Il Valore viene desunto dalle ultime tabelle di sopravvivenza Anno 2022 della popolazione femminile in Provincia di Catanzaro pubblicate dall'Istat = 17,686.

r = saggio di attualizzazione/sconto corrispondente al tasso di investimento/capitalizzazione. Si calcola come il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale.

Per r pari a 0,02 il valore di q = 1+r = 1,02.

Sostituendo i termini il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$$Vu = 16.154,21 \text{ €} \times (1,02^{17,686} - 1) / (0,02 \times 1,02^{17,686}) = 16.154,21 \text{ €} \times 14,964 = \text{€ } 241.731,60$$

Di conseguenza il valore della nuda proprietà ammonta a:

$$\text{€ } 686.136,71 - \text{€ } 241.731,60 = \text{€ } 444.405,11$$



VALORE NUDA PROPRIETA'

Con le precedenti modalità abbiamo ricavato due valori diversi della nuda proprietà. Per stimare quale sia il valore più probabile possiamo fare una media dei due valori sopra trovati ottenendo:

$$€ 445.988,86 + € 444.405,11 / 2 = € 445.196,98$$

PREZZO BASE D'ASTA NUDA PROPRIETA' DEL LOTTO N. 2:**€ 445.196,98****ELENCO DOCUMENTAZIONE IN ALLEGATO**

- Prospetto coefficienti e percentuali Usufrutto e nuda proprietà riferite all'anno 2023;
- Scheda O.M.I. I° semestre 2023 - Catanzaro;
- Tabella di sopravvivenza ISTAT – Anno 2022 – Popolazione femminile – Provincia di Catanzaro.

CONCLUSIONI

In considerazione di ciò ed a giudizio dello scrivente e per le motivazioni di cui in precedenza, il sottoscritto Arch. Rocco GIORNO, Consulente Tecnico d'Ufficio del TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio col n° 1798 – Cat. II° e con Studio Tecnico in Catanzaro; Ritiene di aver portato a termine quanto richiesto dal Giudice l'Atto di disposizione del 08/11/2023 redigendo la presente Relazione Integrativa e relativi allegati in riferimento alla Procedura esecutiva immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I.

Rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.

Catanzaro, 19 novembre 2023

il C.T.U.: Arch. Rocco GIORNO

